



TRIBUNALE ORDINARIO DI LIVORNO



UFFICIO GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Elisa PINNA

Ruolo Generale n.8/2025



Creditore:

CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. (CF 02113530345)

Esecutati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXX)

XXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXX)

Esperto stimatore:

Geom. Maurizio SERVOLINI



1

Custode:

IVG PISA LIVORNO - Circondario del Tribunale di Livorno



BENI IMMOBILI PIGNORATI

QUOTA pari alla **PIENA PROPRIETA' INDIVISA di n.1 APPARTAMENTO** ad
uso Residenziale, posto in un edificio condominiale situato a LIVORNO alla VIA
CHIELLINI n.55 interno 6 piano 2°.



LOTTO UNICO

APPARTAMENTO identificato al Catasto Fabbricati **Comune di Livorno foglio 95**
particella 1187 subalterno 602, classato con la categoria A/3 classe 2^a consistenza vani
5, rendita Euro 271,14, all'indirizzo Via Chiellini n. 55 Piano 2 - Dati di superficie: **totale:**
89 mq (totale escluse aree scoperte 89 mq).



----- o -----

Studio Tecnico xxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Tel: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Cell: 339 2351003

Mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Pec: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PROSPETTO RIASSUNTIVO**1) Continuità delle trascrizioni:**Attuali intestatari (esecutati):= **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxx= **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a xxxxxx (xx) il xxxxxx

per il diritto di Proprietà per 1/2 cadauno, coniugi in regime di comunione dei beni.

Gli esecutati hanno maturato i rispettivi diritti sul cespite pignorato come segue:

- **Compravendita del 07/04/2000** rep.n.33754/5545 Notaio

XXXXXXXXXXXXXXXXXX(trascrizione del 11/11/2000 part.n.3065) – Acquisto di

XXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(CF XXXXXXXXXXXXXXXX) da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX)

per il bene in Livorno alla Via Chiellini n.55 (CF Livorno fg.18B part.1187

sub.602);

- **Compravendita del 29/08/1980** rep.n.49815/7287 provenienza di

XXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a

rogito Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(registrato il 16/09/1980 n.4207).

2) Sussistenza di difformità da un punto di vista edilizio-urbanistico:

Non Sussistono difformità sotto il profilo urbanistico-edilizio e, per tale motivo,

non si ritiene di dover produrre il fascicolo dedicato alla Procura della Repubblica:

si rinvia all'aggiudicatario il riscontro con le norme che saranno vigenti a quel pe-

riodo.

3) Cause ostative alla vendita:

Non sono state individuate cause ostative alla vendita.

4) Agevolazioni fiscali per la 1^ casa da parte dell'acquirente:

I beni NON ricadono nelle categorie catastali per le quali non è possibilità di

Studio Tecnico xxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Tel: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx • Cell: 339 2351003

Mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx • Pec: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

5) Valore di stima e prezzo base del LOTTO UNICO:

- Valore di stima dell'intera piena proprietà: € 150.000,00
- Valore prezzo base dell'intera piena proprietà: € 128.000,00

6) Descrizione sommaria dei beni con riferimenti catastali:

Appartamento per civile abitazione, facente parte di un edificio a carattere "residenziale" di tipo condominiale costituito sotto amministrazione condominiale, posto al piano 2° ed esattamente attraverso il vano scale comune dal civico n.5 di Via Chiellini, composto da 5 vani catastali (**SEL mq.89 Superficie Esterna Lorda – SIN mq.79,12 Superficie Interna Netta o Calpestabile**), identificato al Comune di Livorno foglio 95 particella 1187 subalterno 602, classato con la categoria A/3 classe 2^ consistenza vani 5, rendita Euro 271,14, all'indirizzo Via Chiellini n.55 Piano 2 - Dati di superficie: totale: 89 mq (totale escluse aree scoperte 89 mq).

Fa parte della proprietà di ciascun Lotto sopra descritto la proporzionale quota sulle cose comuni condominiali di cui all'Art.1117 del Codice Civile, quelle previste dagli atti di provenienza e quelle include nell'eventuale regolamento condominiale, cui si rinvia per maggiori dettagli.

7) Stato di occupazione dell'immobile:

In seguito al rituale sopralluogo (08/05/2025) alla presenza del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX (nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il xxxxxxxxxx) ed ivi residente presso l'immobile pignorato: al momento dell'accesso il bene risultava arredato e vissuto, dichiarati occupati dal nucleo familiare degli esecutati, con utenze correnti per acqua (intestata a XXXXXXXXXXXXXXXX), luce (intestata a XXXXXXXXXXXXXXXX) e gas (intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX), e di non aver corrisposto le quote condominiali dal 17/02/2025 (stimate in euro 470,00 annue,

secondo Bilancio consuntivo annualità 2024 per l'u.i. n.A6).

Del che' è stata redatta la "Dichiarazione dell'occupante dell'immobile".

----- O -----

DIRITTI REALI:

XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) da XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) per il bene in Livorno alla Via Chiellini n.55 (CF Livorno fg.18B part.1187 sub.602), per il diritto di Proprietà per 1/2 cadauno, coniugi in regime di comunione dei beni.

STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare pignorata risultava occupata dal nucleo familiare degli esecutati.

VENDITA SOGGETTA AD IVA

La presente vendita al momento attuale NON è soggetta ad IVA ma ad imposta di registro.

BENE CON CARATTERISTICHE DI LUSO AI SENSI DEL D.M.

02/08/1969:

I beni in oggetto non hanno le caratteristiche di lusso secondo quanto stabilito dal Decreto Ministeriale in oggetto.

DIRITTO DI PRELAZIONE EX ART. 9 D.LGS. n° 122/2005:

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al sopra citato articolo di legge.

DIVISIBILITA' DEL BENE:

Il cespite de quo NON è frazionabile, quindi valutato in LOTTO UNICO.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI:

L'edificio risulta costituito all'AdE col nome "Condominio VIA CIELLINI 55 –

Studio Tecnico xxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxxxxxl

Tel: xxxxxxxxxxxxxxxxx • Cell: 339 2351003

Mail: xxxxxxxxxxxxxxxxx • Pec: xxxxxxxxxxxxxxxxx

CF 92032060490", ed amministrato dallo XXXXXXXXXXXXXXXX in Livorno: per l'esercizio Ordinario anno 2025 per l'u.i. pignorata risultano versati € 100,00 in data 17/02/2026 a fronte di un dare pari ad € 617,00 complessivi e di un debito al 31/12/2024 per € 161,00. Non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sul bene, se non quelli di cui sopra. Non sono stati deliberati lavori condominiali, non sono in corso detrazioni fiscali ai fini IRPEF (c.d. "Bonus"), non risultano abusi edilizi/condoni edilizi pendenti sulle parti condominiali, le utenze sono tutti individuali. Il tutto notiziato all'Esperto stimatore dall'Amministratore in data 14/08/2025, giusta delibera assembleare del 02/08/2024.

GRAVAMI E SERVITU':

Non sono scaturiti gravami e servitù gravanti sul bene de quo.

RICERCA LOCAZIONI IMMOBILIARI:

Con istanza del 12/08/2025 prot.n.68189 è stato richiesto accesso atti all'AdE- Registro di Livorno il riscontro circa l'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento trascritto: con prot.n.73514 del 08/09/2025 ha risposto che NON risultano contratti ma, per completezza di notizie, gli eseguiti hanno costituito una garanzia reale (ipoteca) sull'immobile oggetto di questa procedura esecutiva.

RICERCHE PRESSO ANAGRAFE E STATO CIVILE**ANAGRAFE**

Con istanza prot. 109598 del 12/08/2025 all'Anagrafe del Comune di Livorno è stato richiesto il Certificato storico di residenza degli eseguiti occupanti il bene pignorato: l'Ufficio ha risposto in data 22/08/2025 con prot.n.112868 fornendo i Certificati di residenza di entrambi i comproprietari e di soggetti terzi:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (nata a XXXXXXXXXXXXXXXX) era residente a

Studio Tecnico XXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXX

Tel: XXXXXXXXXXXXXXXX - Cell: 339 2351003

Mai: XXXXXXXXXXXXXXXX - Pec: XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX in Via XXXXXXXXXXXXXXX, deceduta in XXXXXX il XXXXXXXXXXXX;

- XXXXXXXXXXXXXXX (nato a XXXXXXXXXXXXXXX) è residente a XXXXXXXX in Via XXXXXXXXXXXXXXX dal XXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXX è residente a XXXXXXXX in Via XXXXXXXXXXXXXXX dal XXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXX è residente a XXXXXXXX in Via XXXXXXXXXXXXXXX dal XXXXXXXXXXXXXXX.

STATO CIVILE

Con istanza prot.n.109642 del 12/08/2025 allo Stato Civile del Comune di Livorno, è stato richiesto l'Estratto dello stato civile di entrambi gli esecutati: l'Ufficio ha risposto in data 19/08/2025 con prot.n.111349 comunicando che i signori coniugi XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX (soggetto esecutati) hanno contratto matrimonio a XXXXXXXX in data XXXXXXXX, mentre i soggetti terzi XXXXXXXXXXXXXXX (sopracitato) si trova in stato civile "Libero" e XXXXXXXXXXXXXXX (sopracitata) risulta deceduta come sopra detto e vedova di XXXXXXXXXXXXXXX.

Sommario

A) DESCRIZIONE CATASTALE (UTE)	8
B) RICERCHE ALLA CONSERVATORIA (CRRII)	9
C) DESCRIZIONE DEI LUOGHI	10
D) DESCRIZIONE URBANISTICA	12
E) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA	14
F) STIMA DEL BENE	20
G) VALORE A BASE D'ASTA	26
H) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA DELL'INTERA PIENA	

PROPRIETA' DEL LOTTO 29

I) CONCLUSIONI 29

II) ELENCO DEGLI ALLEGATI 30

Il sottoscritto **Geometra Maurizio SERVOLINI**, praticante la libera professione in Via xxxxxxxxxxxxxxxx, iscritto al n. xxxxxx all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno, ed al n. 181 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno - Civile, nominato dalla S.V. Ill.ma quale esperto stimatore per il bene immobile interessato dall'Esecuzione in oggetto, avendo espletato tutti i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Conservatoria e Registro, il Comune e l'Amministrazione condominiale, stante il quesito posto contenuto nel verbale di nomina allegato alla presente espone quanto segue.

ATTIVITA' DELL'ESPERTO ESTIMATORE:

- 25/03/2025 Nomina esperto stimatore
- 28/03/2025 Giuramento esperto
- 31/03/2025 Invio raccomandate alla parte esecutata data 1° accesso (ritirata il 01/04/2025)
- 08/05/2025 analisi documentale preliminare
- 08/05/2025 Accesso telematico agli atti presso AeE – Territorio
- 08/05/2025 Data 1° accesso presso il bene pignorato (verbale, rilievo metrico e fotografico)
- 08/05/2025 Accesso telematico agli atti presso AdE – Conservatoria
- 12/08/2025 richiesta accesso atti all'AdE- Registro prot.n.68189
- 08/09/2025 AdE – Registro risposta
- 12/08/2025 richiesta accesso atti Comune di Livorno – Stato Civile prot.n.109642
- 12/08/2025 richiesta accesso atti Comune di Livorno- Anagrafe prot.n.109598
- 13/08/2025 richiesta accesso atti all'Amministratore di condominio Studio Foresi, Livorno

Studio Tecnico xxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Tel. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx • Cell: 339 2351003

Mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx • Pec: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- 13/08/2025 richiesta accesso atti Comune di Livorno – Ufficio Tecnico prot.n.109908
- 14/08/2025 risposta Amministratore del “Condominio VIA CHIELLINI 55” (CF xxxxxxxxxxxxx)
- 19/08/2025 risposta Stato Civile
- 22/08/2025 risposta Anagrafe
- 13/10/2025 risposta Ufficio Tecnico
- 15/10/2025 riscontro di tutta l'analisi documentale ricevuta
- 20/10/2025 redazione del Rapporto di valutazione ai fini della determinazione dei valori attesi
- 09/11/2025 redazione della Perizia da inviare alle Parti

A) DESCRIZIONE CATASTALE (UTE)

Unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati Comune di Livorno foglio 95 particella 1187 subalterno 602, classato con la categoria A/3 classe 2^a consistenza vani 5, rendita Euro 271,14, all'indirizzo Via Chiellini n.55 Piano 2 - Dati di superficie: totale: 89 mq (totale escluse aree scoperte 89 mq), in giusta ditta agli esecutati per quota e diritto, e dunque per l'intero, il tutto riscontrabile dalla visura storica catastale allegata (derivante dalla variazione per “ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA MODIFICHE INTERNE” del 05/04/2000 Pratica n.LI45795 col quale il Sub.6 oggetto della variazione suindicata è stato trasformato in Sub.602). A seguito di variazione d'Ufficio per allineamento mappe fra terreni e fabbricati, la Partic.87 è stata trasformata in Paric.1187 in data 17/12/2004 prat.n.LI120377, mentre il Foglio 18B è stato trasformato in Foglio 95 in seguito ad altro allineamento mappe in data 08/05/2007 prat.n.3/2007. In banca dati non è presente alcun Elaborato planimetrico che rappresenta la suddivisione in subalterni della particella 1187 (ex 87).

CONFORMITA' CATASTALE

Studio Tecnico xxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Tel: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx • Cell: 339 2351003

Mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx • Pec: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

La planimetria del cespite de quo risulta oggettivamente conforme allo stato di fatto ai sensi delle vigenti norme catastali (solo l'altezza non appare coerente per tutti i vani ma ciò non inficia sulla determinazione della rendita catastale).

B) RICERCHE ALLA CONSERVATORIA (CRRII)

Secondo la Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del 22/01/2025, depositata in Cancelleria dal Creditore nel fascicolo, oltre che per quanto accertato dallo scrivente in data 08/05/2025, si riporta per opportuna nozione:

TRASCRIZIONI RELATIVE ALLA PROPRIETA'

del 11/11/2000 part.n.3065

Compravendita del 07/04/2000 rep.n.33754/5545 Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(trascrizione del 11/11/2000 part.n.3065) – Acquisto di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per il bene in Livorno alla Via Chiellini n.55 (CF Livorno fg.18B part.1187 sub.602).

ISCRIZIONI

Del 08/06/2007 part.n.3938

Ipoteca volontaria del 05/06/2007 rep.n.47559/10235 Notaio Rosa Flaviana Lapolla – Mutuo contratto con CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO SPA (CF 01217600509) per 15 anni capitale 250.000 euro, beni posti a garanzia N.C.E.U. Livorno foglio 95 particella 1187 subalterno 602, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per il bene in Livorno alla Via Chiellini n.55 per il diritto della piena proprietà (CF Livorno fg.95 part.1187 sub.602), e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF

XXXXXXXXXXXXXXXX) quest'ultima per il bene in Livorno alla Via San Giovanni n.58 per il diritto della piena proprietà (CF Livorno fg.94 part.23 sub.7), oltre Debitori non datori di ipoteca XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nella persona di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) condebitore in solido.

TRASCRIZIONE DEI PIGNORAMENTI

del 08/02/2008 part.n.1244

Pignoramento del 10/12/2007 notificato con atto giudiziario Tribunale di Livorno rep.n.4450 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) contro l'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per il diritto della proprietà pro-quota.

del 20/01/2025 part.n.474

Pignoramento del 11/12/2024 notificato con atto giudiziario Tribunale di Livorno rep.n.5307 credito 127.977,67 euro oltre accessori da CREDIT AGRICOLA ITALIA SPA (CF 02113530345) contro gli esecutati XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per il diritto della piena proprietà.

----- O -----

C) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

In data 08/05/2025 il sottoscritto Esperto stimatore ha effettuato l'accesso presso i beni in oggetto, presso il Comune di Livorno Via Chiellini n.55 interno 6 piano 2°. Gli esecutati hanno consentito l'inizio delle attività al 1° accesso, giusto preavviso tramite raccomandata. E' stata rilasciata dagli occupanti/esecutati la dichiarazione di rito allegata, e lo scrivente ha effettuati i rilievi fotografici e metrici, oltre gli accertamenti ritenuti necessari.

I beni fanno parte di una palazzina condominiale collocata in un contesto "residenziale"

Studio Tecnico xxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Tel: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx • Cell: 339 2351003

Mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx • Pec: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

di vecchia edificazione, sviluppantesi su 3 piani fuori terra in aderenza ad altre costruzioni analoghe ed in angolo con Via Oberdan che conduce a Piazza XX Settembre.

L'edificio si trova in una zona urbana del centro storico del capoluogo, posizionato lungo una strada secondaria a circa 100 metri dall'arteria Viale G. Carducci/Via de' Larderel, a circa 1,5 chilometri dalla Stazione ferroviaria centrale ed altrettanti dalla centrale Piazza Grande e Piazza G. Cavour, ovvero 2 km dalla Stazione marittima del porto.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla pubblica via al civico sopra indicato, attraverso il vano scale comune con altre unità immobiliari, esattamente il portone a destra raggiungendo il ballatoio delle scale al piano 2°.

Ai fini di una miglior rappresentazione dei cespiti in parola, si rinvia alla visione della grafica allegata, esitata dal rilievo metrico all'atto del sopralluogo.

La costruzione presumibilmente ha una struttura portante in muratura di pietrame, rifinita con intonaco e pittura; il tetto ha una copertura a falde inclinate con tegole di laterizio e gronde in rame; gli infissi esterni (colore bianco o marrone, alluminio, pvc o legno) ed i sistemi oscuranti (colore verde) sono in alluminio; facciate intonacate e pitturate; portone d'ingresso in vetro e alluminio colore grigio, con impianto citofonico; gronde in rame; chiostra interna. Nel complesso lo stabile esternamente si ben presenta in buono stato conservativo e manutentivo, mentre il vano scale comune appare in sufficiente stato conservativo. Gli interni dell'unità immobiliare appaiono trascurati e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria (pitture ammalorate, muffa, umidità, stuccature di pavimenti e rivestimenti, sanitari e rubinetterie datati, infiltrazioni di acqua piovana da alcune finestre e dai soffitti di alcune camere, impianto caldaia in degrado, carenza di ordine e pulizia in generale). Non risulta realizzato alcun efficientamento energetico. L'uso dei beni si presta all'uso annuale di una famiglia. Gli impianti tecnologici (acqua, luce, gas, tv) appaiono funzionanti.

L'appartamento in parola è composto da 4 vani principali (cucina-pranzo, 3 camere) oltre accessori (1 piccolo ripostiglio, 1 bagno, 1 ingresso e 1 corridoio/disimpegno), il tutto per una SEL convenzionale pari a 89 mq lordi, corrispondenti ad una SIN calpestabile mq.79,12.

Portone d'ingresso blindato, le porte interne in legno tamburato, pavimenti in gres/monocottura, rivestimenti ceramici.

Impianto gas metano per fuochi cottura e per caldaia murale presente nel ripostiglio con funzione di locale tecnico con serbatoio acqua (produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento con radiatori in alluminio senza valvola termostatiche); impianto elettrico in traccia con quadro elettrico, derivazioni e frutti in plastica con mascherine in plastica; impianto fognario non riscontrabile; impianto idrico potabile allacciato alla rete acquedottistica pubblica; impianto climatizzazione estiva con split e unità esterna nella chiostra.

D) DESCRIZIONE URBANISTICA

Al fine di verificare la situazione urbanistica delle porzioni immobiliari in oggetto e reperire i necessari documenti, il sottoscritto ha richiesto al Comune di Livorno – Ufficio Tecnico di reperire le pratiche edilizie riguardanti la costruzione del fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari in esame, e le trasformazioni successive dello stesso e dell'unità immobiliare in oggetto.

L'Ufficio Toponomastica del Comune ha indicato che l'edificio porta il civico n.55 dal 01/05/1955, mentre in precedenza corrispondeva al n.7 da data imprecisata (ante 1928), dunque ante epoca costruttiva antecedente al 1942.

Le pratiche edilizie fornite sono le seguenti:

- Ped.n.1980-02764 comunicazione per lavori di manutenzione ordinaria senza alcun elaborato, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXX;

Studio Tecnico xxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Tel: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx • Cell: 339 2351003

Mai: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx • Pec: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- Ped.n.23469/2000/PRJ quale DIA prot.n.14261 del 28/02/2000 ai sensi della

L.R.Tn.52/1999 artt.4 e 9 per lavori di manutenzione straordinaria (art.22 lett.B)

intestata a XXXXXXXXXXXXXXXX a firma del Geom.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, fra cui riordino della destinazione dei vani, la
realizzazione di 2 lucernari nelle camere prive di finestre verso l'esterno.

Immobile al momento sprovvisto di A.P.E. perché finora non necessario.

Riepilogando la costruzione dell'edificio è avvenuta in data anteriore al 1° settembre
1967, non avendone reperito documentazione d'archivio presso il Comune ma con la
certezza della sua esistenza al 1928 grazie alle notizie della Toponomastica.

I fascicoli visionati hanno parzialmente consentito allo scrivente di avere un quadro
completo della legittimità degli immobili, in quanto agli atti mancano le comunicazioni
di fine lavori e agibilità, ma soprattutto elaborati grafici completi con dimensioni certe.

Per quanto riguarda l'altezza interna indicata nella grafica progettuale della DIA del 2000,
non corrisponde pedissequamente a quella reale per pochi centimetri, ad ogni buon
conto le altezze rilevate sono pur sempre eccedenti l'altezza minima di mt.2,70 per
conservare l'Abitabilità dell'appartamento.

Alla DIA del 2000 non è seguita alcuna Fine lavori e nuova Abitabilità/Agibilità che si
sarebbero rese necessarie data la tipologia dei lavori in progetto: sicuramente con la fine
lavori si potevano correggere i meri errori grafici d'origine e riportare nello Stato finale
quanto effettivamente realizzato.

Ad ogni buon conto, analizzate le pratiche edilizie sopra elencate, è emerso che NON vi
sono discrepanze dimensionali superiori alle tolleranze esecutive ed agli errori
grafici/refusi rappresentativi, ipotizzando si poter aderire alle vigenti norme del c.d.

decreto "Salva Casa": tali discrepanze derivano quasi certamente da errori grossolani di
rappresentazione o per una mancata variante finale, dunque opere eseguite in vigenza di

un titolo edilizio su un immobile che non risulterebbe essere mai stato oggetto di condono edilizio.

Pertanto lo stato di fatto si potrebbe configurare come legittimo se applicabile l'art.34-bis del DPR.n.380/2001, in quanto modifiche apportate in corso d'opera in vigenza di un titolo edilizio, depositando al Comune la rappresentazione dello stato di fatto al prossimo trasferimento diritti o al deposito di un progetto di ristrutturazione (almeno se parere condiviso dagli Uffici o finchè restano vigenti le norme attuali).

Oggi come oggi è sempre più difficile esprimersi sul merito delle conformità, in quanto ogni Comune ha la propria visione e che, spesso, non combacia con quella di altri Enti omologhi.

In ogni caso lo scrivente domanda al Tecnico del futuro aggiudicatario il confronto con l'UTC sul merito, precisando nuovamente che quanto sopradetto va inteso come contributo indicativo della situazione urbanistico-edilizia del bene senza avallo alcuno di sanabilità, che andrà approfondito con le rituali e necessarie verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia vigenti a quel momento.

E) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA

Come richiesto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta.

E1) Valore di mercato

Uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come riportato anche negli Standard di Valutazione Italiani¹ definendo il *"principio dello scopo"* e cioè che *"il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"*² che in questo caso si riferisce

1) Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti
2) CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

al valore di mercato e si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, trattandosi cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

“L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...³” Invero *“..il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato⁴.”* Gli Standard Internazionali di Valutazione⁵ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato per il quale si intende

“...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione⁶” Il concetto è simile a quello riportato nelle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie⁷” che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o collegato a contratti di leasing immobiliare e cioè *“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni*

3) I. MICHELETTI in “corso di estimo” edizione Calderini pag. 142

4) G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in “Estimo” ed. Edagricole

5) International Valuation Standards, l'ultima edizione tradotta risale al 2007 (IVS 2007)

6) IVS 2007 – S.1 punto 3.1

7) Note come “Linee Guida ABI”, documento redatto dall'Associazione Bancaria Italiana nel maggio 2011 – Requisito 1, punto R.1.2.1.

di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole (8). Come si è già visto, gli Standard di Valutazione Italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del confronto di mercato (9), quello finanziario⁽¹⁰⁾ e quello dei costi⁽¹¹⁾, dette metodologie sono utilizzate sulla base della tipologia dell'immobile oggetto di stime e dei dati disponibili e desumibili dal mercato; infatti un mercato stabilirà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha definito il prezzo di immobili simili. Pertanto, in ogni procedimento di comparazione è basilare che gli immobili per cui sono stati reperiti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in oggetto di stima.

Il metodo del confronto di mercato stabilisce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili scaturisce dalla differenza delle caratteristiche le quali determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili compravenduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nei casi in cui siano presenti prove di mercato a sostegno dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono reperibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro

8) IVS 2007 – GN.1

9) Sales comparison approach;

10) Income capitalisation approach;

11) Cost approach;

capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili di vecchia costruzione sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame visto e considerato la tipologia dell'immobile, il suo posizionamento e la sua consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile non possa che essere il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO.

Il procedimento estimativo più importante del metodo per confronto, indicato dai tre codici oggi operativi in Italia, è il *Market Comparison Approach* (MCA), tale metodologia può essere applicata a tutti i tipi di immobili e deve essere utilizzato quando siano disponibili un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si basa il MCA è l'assunto per il quale sarà il mercato a stabilire il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto ⁽¹²⁾.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi

12) M. Simonotti "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" (ed. Dario Flaccovio Editore) afferma che "Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili" (pag. 184);

relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al *subject*) ed al segmento di mercato in cui si è operato. In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo di conto dei concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari. Tra questi non si può non citare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate (AdE) Territorio (OMI), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'AdE nel campo dei processi estimativi e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Ma le quotazioni OMI come evidenziato anche nello stesso sito dell'AdE, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Un giudizio di stima, formulato mediante una stima monoparametrica, che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di

compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza; questi elementi, che sono relativi ad un dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale".

Al momento attuale, questa previsione di mantenimento delle condizioni esistenti al momento della valutazione e nell'immediato futuro, come è sempre avvenuto, è particolarmente difficoltosa. Oltre alle caratteristiche degli immobili, bisogna anche tenere conto del particolare "momento storico" del mercato immobiliare sul quale grava il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, il costante aumento del costo del denaro che ha gravato sul ricorso ai mutui ipotecari per l'acquisto, prima, e la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ora, facendolo rallentare ed in alcuni casi favorendo, se non una riduzione dei prezzi, la sua stagnazione.

Queste difficoltà rendono ancor di più anomalo tale mercato, che non ha prodotto il temuto prodotto il temuto "boom" per un precario equilibrio che si è formato tra domanda ed offerta, ancorché minime; da qui la disparità di prezzi che è possibile trovare nelle ricerche di mercato, con una forbice molto più ampia della normale differenza dovuta alla tolleranza estimale.

Nonostante l'attuale mercato limitato, **il sottoscritto ritiene comunque di eseguire una stima per confronto basata sul METODO ESTIMATIVO DEL M.C.A.**

Si sottolinea che non sono stati rintracciati comparabili nel mercato delle vendite forzate, pertanto sono stati assunti comparabili rilevati sul mercato e opportunamente revisionati.

F) STIMA DEL BENE

Il MCA è un procedimento estimativo del valore di mercato degli immobili eseguito mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima (*subject*) ed un insieme di immobili di confronto simili (*comparabili*) che sono stati contrattati di recente¹³, tale metodologia si basa su una elaborazione estimativa eseguita per mezzo della rilevazione del prezzo e delle svariate caratteristiche possedute dagli immobili. Il confronto tra i *comparabili* ed il *subject* si svolge mediante aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati sulla base delle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono fatti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore. Le fasi principali del MCA sono:

- a) analisi del mercato per la rilevazione di contratti di compravendita recenti di immobili che appartengono al medesimo segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- b) la rilevazione dei dati immobiliari;
- c) la scelta delle caratteristiche immobiliari da prendere in considerazione nel procedimento;
- d) la compilazione della tabella dei dati;
- e) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- f) la redazione della tabella di valutazione.

L'immobile in esame è posto in un'area urbana residenziale, vicina al mare ed alle arterie principali della frazione, nonché alla linea ferroviaria.

Dunque un contesto piuttosto omogeneo, con presenza di costruzioni analoghe in un

13) Solitamente viene consigliato dalla letteratura di settore un periodo per le verifiche che non superi l'anno, ma la crisi del mercato immobiliare con la drastica riduzione dei volumi di compravendita denunciata da tutti gli organismi nazionali (Banca d'Italia, ex Agenzia del Territorio, Nomisma, ecc.) ha, di fatto, allungato tale periodo

contesto urbanizzato piuttosto addensato e di pari periodo edificatorio.

Il fatto che l'immobile si trovi in una specifica zona dove non sono presenti immobili della medesima tipologia e con caratteristiche simili, ha indotto lo scrivente ad effettuare una ricerca al fine di verificare l'esistenza di contratti di compravendita di immobili posti nelle vicinanze e nel medesimo segmento di mercato, considerato che una buona parte di tali immobili avrebbero avuto gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipo di contratto, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato).

Le ricerche effettuate hanno dato esiti favorevoli avendo rinvenendo compravendite, dalle quali sono state estrapolate le necessarie caratteristiche tecnico-economiche, gli immobili sono posti in zone limitrofe al *subject* e ricadono nel medesimo segmento di mercato.

Le caratteristiche individuate - successivamente esaminate - che differenziano questi beni di confronto (*comparabili*) con quello in esame (*subject*), sono la data della compravendita, la superficie dell'unità immobiliare e gli accessori e pertinenze di cui è dotata, il numero dei servizi igienici, la presenza dell'impianto di riscaldamento, il livello di piano e lo stato di conservazione.

La stima delle caratteristiche qualitative, per le quali è difficile, complessa ed imprecisa la stima del prezzo marginale, viene risolta attraverso il "Sistema di stima"⁴, una procedura matematica basata sulle funzioni di comparazione. Tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il *subject*, è riportato nel Rapporto di valutazione allegato dove, per ogni immobile di confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, qualora fosse stato

⁴ CVI IV edizione, capitolo 8, punto 3.21

venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame. Ma tale stima tiene conto solo delle caratteristiche quantitative delle unità immobiliari e non della caratteristica qualitativa relativa al posizionamento e tipologia specifica.

Il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Ovviamente sono state fatte ricerche in analogia alla destinazione d'uso di ciascun Lotto, ottenendo il risultato di 3 comparabili riferiti all'anno del pignoramento, di cui se ne allega le relative schede.

Dai 3 comparabili è stato prodotto il Calcolo del prezzo medio (allegato), di cui emerge che il Valore a metroquadro lordo (SEL) medio è di € 1.300,00.

L'OMI al 1° semestre 2025 per la zona d'interesse stimava in €/mq.1.500 il prezzo medio di mercato per le Abitazioni di tipo economico in Normale stato conservativo, per un'ampia zona centrale della città (€/mq. min.1.400 – max 1.600), di poco superiore al risultato della Campionatura.

A proposito dell'OMI lo scrivente ritiene opportuno specificare che le quotazioni pubblicate non si possono intendere sostitutive della stima ma possono essere di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, tale concetto viene confermato anche nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari edito dall'AdE-Territorio, Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, dove alla pagina 47 si riporta quanto

segue “...si vuole sottolineare che i valori dell'OMI o di altri osservatori o listini **non possono essere utilizzati in una stima particolareggiata o sommaria per determinare il valore di mercato di un bene**. Infatti, l'indeterminatezza dell'immobile al quale sono associati i valori di listino non consente di effettuare alcuna comparazione con l'immobile oggetto di stima, e quindi viene meno l'assunto fondamentale del procedimento sintetico comparativo.”.

Riscontrando la SEL del Subject di mq.89 moltiplicata per il valore medio di mercato desunto dalla campionatura pari ad €/mq.1.300, si ottiene un valore medio di € 115.700,00 per il Subject, appena inferiore di 14.300 euro rispetto alla Valutazione metodica ma maggiormente precisa e più analitica di questo semplice riscontro, avente la sola finalità di rilevare valorizzazioni errate.

Valendo operare allo stesso modo ed in maniera molto superficiale, utilizzando i valori OMI medi soprariportati, impiegando il prezzo di €/mq.1.500 x mq.89 = € 133.500,00 quale prezzo indicativo del Subject (superiore a quello determinato con la Campionatura).

Sempre attraverso l'analisi dei 3 comparabili ed utilizzando il metodo MCA 2.0., è stato redatta la relativa Valutazione metodica che ha esitato un valore di mercato di € 130.000,00 per il Subject, pressochè identico alla stima sommaria con i dati dell'OMI.

La metodica applicata per determinare il valore di mercato è quella del metodo del confronto di mercato, la quale prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile. Nella fattispecie, il criterio di stima applicato è il MCA 2.0 (measurements of rationality for a scientific approach to the market oriented methods) che consente di limitare gli errori di sopra/sotto stima attraverso l'applicazione del coefficiente di correzione (r) e, nell'ipotesi di più comparabili, dei coefficienti di similarità, affidabilità e



composti.

E' stato prodotto in ultima analisi anche il Rapporto di valutazione (suppletivo a quello sopra descritto), sempre impiegando il metodo del MCA e con gli stessi 3 comparabili, apportando maggiori indicazioni circa le condizioni più dettagliate dei comparabili e del Subject, la cui stima è stata determinata in € 150.000,00 in cifra tonda, con una variazione assoluta del 7,22% (attendibile).

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati:

– **Data:** la data del contratto è rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, il suo compito è quello di aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto; il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Nel caso in oggetto trattandosi di offerte di vendita non è stata considerata.

– **Superfici:** le superfici dei beni comparabili sono state ricavate dalle offerte di vendita e sono intese come commerciali cioè lorde, per quanto riguarda le superficie dell'appartamento in esame la Superficie Esterna Lorda è stata calcolata ragguagliando la superficie interna lorda in quanto non è stato possibile misurare la spessore dei muri a confine con le altre unità immobiliari, il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile¹⁵ individuabile nella tabella allegata.

– **Stato di manutenzione:** è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare il grado di deterioramento fisico di un immobile, il suo compito consta nel tenere di conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile; è stato attribuito un prezzo marginale di 250€/mq. relativamente ai costi medi a metro quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei

5) Lo studio dei prezzi marginali è stato svolto con il "1° Teorema del prezzo" considerata la tipologia degli immobili e l'indicazione del prezzo a corpo negli atti (ved. "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" di M. Simonotti – Dario Flaccovio Editore)

Studio Tecnico xxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Tel: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx • Cell: 339 2351003

Mai: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx • Pec: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



comparabili a quello dei *subjects*, lo stesso è stato individuato come buono;

– **Livello di piano:** è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio a più piani, la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, generalmente in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore. Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Si è ritenuto equo un decremento del valore, pari al 1,50%, per ogni piano crescente;

- **Presenza di accessori:** è una caratteristica che tiene conto se l'immobile è in possesso o meno di determinati accessori (corte esclusiva, posto auto, etc.), il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile individuato nell'allegata tabella;

- **Servizi igienici:** è una caratteristica che tiene conto di quanti servizi igienici l'immobile è dotato, il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo; il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto deprezzato.

- **Impianto di riscaldamento:** è una caratteristica che tiene conto della presenza di tale impianto, il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo; il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto deprezzato.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con i *subjects*, è riportato nella tabella allegata (all. 11) dove, per ogni immobile di confronto, è segnato il prezzo corretto dello stesso, nel caso fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

LOTTO UNICO

Il valore della piena proprietà dell'immobile in esame è determinato in cifra tonda € 150.000,00.

Ricordiamoci che il cespite in oggetto ha un taglio medio-piccolo ma pur sempre facilmente commerciabile nel breve periodo perché ben conservato ma, avvicinandosi al 2030, diverrà sempre meno appetibile perché non efficientato energeticamente e col conseguente aumento dei costi per l'incremento della domanda alla scadenza normativa. Beni come quello in esame alle condizioni attuali perderanno valore mano a mano che si avvicinerà la scadenza del 2030 in cui correrà l'obbligo del miglioramento energetico degli immobili per conseguire vendita o affitto, sempre che il potere d'acquisto non migliori ed i tassi dei mutui si riducano ancora.

Considerato tutto quanto detto finora, si determina il valore di mercato della quota dell'intera proprietà dei beni in parola:

LOTTO UNICO VALORE DI MERCATO = 150.000,00

----- o -----

G) VALORE A BASE D'ASTA

E' facile comprendere che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime. Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di determinare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal

pagamento, oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi. Anche gli standard internazionali di valutazione⁵ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato. Per valore di mercato si intende “..l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”⁶ Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari⁷. La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”⁸ che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè “L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato⁹ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente ed il professionista. Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la *vendita forzata*¹⁰ che non viene definito espressamente ma indicato come “...termine usato spesso in circostanze nelle

5 International Valuation Standards, l'ultima edizione risale al 2007 (IVS 2007)

6 IVS 2007 – S.1 punto 3.1

7 CVI , terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

8 Cosiddette “Linee Guida ABI”, documento redatto dall'Associazione Bancaria Italiana nell'ottobre 2010 – Requisito 1, punto R.1.2.1.

9 IVS 2007 – S.2

10 Gli altri sono il valore *equo*, il valore *speciale*, il valore di *liquidazione*, il valore di *realizzo*, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.”. Aggiunge inoltre che “... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ...” e “...presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato ...”; in pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma “... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.”. Il CVI invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata (*liquidation o forced value*) quale “...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.”¹¹. Quest’ultimo concetto è ripreso anche dalle Linee Guida ABI¹².

Riepilogando per stabilire il valore a base d’asta il sottoscritto dovrà tenere conto del fatto che la presente è una *vendita giudiziaria*, per cui l’immobile non è posto sul libero mercato, ma viene immesso alla pubblica vendita con una procedura particolare e ben precisa.

Il futuro aggiudicatario infatti non può prendere visione diretta del bene in esame, ed oltretutto non ha la certezza di venire in possesso dello stesso bene in tempi brevi dal pagamento, date le molte formalità da espletare, (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, oltretutto, offrire il bene stesso in garanzia, qualora sia dovuto ricorrere a finanziamenti bancari.

Tali limitazioni influiscono quindi sul valore unitario che può essere attribuito al bene in esame, riducendo quello che potrebbe essere il valore di un immobile simile posto invece sul libero mercato.

Per le considerazioni già espresse si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

L’abbattimento percentuale, che può variare a seconda delle difficoltà della presa in

11 CVI, III edizione, capitolo 5, punto 2.12.

12 Appendice 1 – Punto A.1.5.1.

possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, nel caso in esame può essere compreso tra il 10% ed il 20% del valore di mercato (escluso le spese della regolarizzazione catastale ed edilizia che non devono essere decurtate), per il caso in esame viene quindi valutato nel 15%, giungendo al risultato seguente =

Valore di stima € 150.000,00 -15% = € 127.500, in cifra tonda:

LOTTO UNICO VALORE A BASE D'ASTA = 128.000,00

H) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA DELL'INTERA PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO

Riepilogando gli importi sopra ottenuti ed apportando gli opportuni arrotondamenti, avremo i seguenti valori per ogni Lotto in esame, per la corrispondente all'intera piena proprietà di ciascuno, pari a:

LOTTO UNICO

- Valore di stima dell'intera piena proprietà: € 150.000,00
- Valore prezzo base dell'intera piena proprietà: € 128.000,00

I) CONCLUSIONI

Il sottoscritto nell'espore quanto sopra ha considerato la natura dei beni stessi sia come qualità che come zona, considerando la loro disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie.

A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequia.

Cecina, li 09/11/2025.

L'Esperto stimatore

Geometra Maurizio SERVOLINI

L) ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) Decreto di nomina dell'esperto estimatore;
- 2) Raccomandata all'esecutata 1° accesso;
- 3) Verbale di 1° accesso con dichiarazioni degli occupanti;
- 4) Ubicazione cartografica;
- 5) Ubicazione da ortofoto;
- 6) Visure catastali storiche;
- 7) Estratto della mappa catastale;
- 8) Planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- 9) Accesso atti Anagrafe comunale;
- 10) Accesso atti Stato Civile comunale;
- 11) Accesso atti AdE-Registro per locazioni;
- 12) Rilievo fotografico dello stato dei luoghi al sopralluogo;
- 13) Rappresentazione grafica dello stato dei luoghi al sopralluogo;
- 14) Accesso atti Ufficio Tecnico Comunale e verifica conformità;
- 15) Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (estratto dal fascicolo di Cancelleria);
- 16) Comparabili di mercato;
- 17) Campionatura di mercato;
- 18) Valutazione metodica MCA 2.0
- 19) Rapporto di valutazione col metodo MCA;
- 20) Situazione contabile condominiale.